



SULZER AREAL OBERWINTERTHUR – DAS HYBRID CLUSTER MODELL

**ZENTRUMSZONE –
DAS POTENTIAL** **3**

**DER ORT –
IDENTITÄT UND HEIMAT** **6**

**FLEXIBILITÄT UND WACHSTUM –
DAS HYBRID CLUSTER MODELL** **11**

**NEUE RÄUME –
WOHNEN UND LEBEN** **16**



ZENTRUMSZONE

DAS POTENTIAL

DAS EINZIGARTIGE AREAL IN AUSSERORDENTLICHER GRÖSSE SCHAFFT FREIRAUM FÜR EIN NEUES FLEXIBLES BEBAUUNGSKONZEPT, DAS DEN BEDINGUNGEN HEUTIGER MARKTEFFIZIENZ ENTSPRICHT.

FREIRÄUME

Die intensive Nutzung des Sulzer Areals in der Vergangenheit hat in der postindustriellen Landschaft Spuren hinterlassen – eine Abfolge von kompakten Freiräumen und leeren Gebäuden. Entstanden ist eine Industriebrache – im Spannungsfeld zwischen urban und ländlich.

Die ausserordentliche Arealgrösse in der Zentrumszone erlaubt es, ein neues Umfeld zu schaffen und eigene Quartierqualitäten zu entwickeln, mit allem, was für den lebendigen Alltag der zukünftigen Nutzer und Bewohner dazugehört.

Es soll ein Freiraum entstehen, der den Ansprüchen einer zeitgenössischen Gesellschaft gerecht wird. Das erwünschte Aufeinandertreffen verschiedenster Aktivitäten der Bewohner geben dem Areal Impulse für die architektonische Entwicklung. Ziel der Entwicklung ist die Identifikation mit dem Ort, dem Quartier.

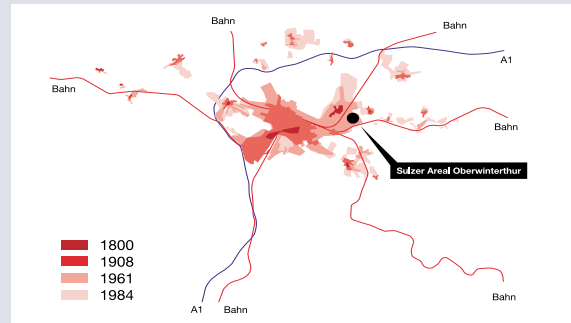
NUTZUNGSMISCHUNG

Eine wichtige Massnahme zur Aufwertung des Quartiers sind die geplanten Wohnungen, die je nach Bedarf mit Gewerbeflächen gemischt werden. Büro, Gastronomie- und Detailhandelsflächen fördern Synergien und damit das Kunden- und Beziehungspotential. Die Grundlage für bauliche Aktionen bildet der Rahmenplan.

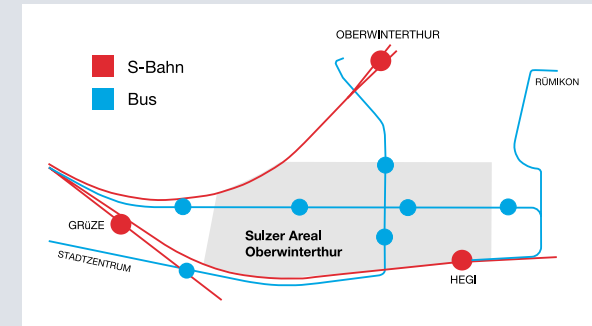
Das in der Zentrumszone gelegene Sulzer Areal bietet sich geradezu für eine städtische Entwicklung an. Allerdings sollte der Wohnanteil entscheidend erhöht werden. Wohnangebote spielen bei der Lancierung des Areals eine entscheidende Rolle.

Der in Entstehung begriffene Ort wird sich für die umliegenden Gebiete zu einem charakteristischen, lebhaften Zentrum entwickeln.





Siedlungsentwicklung Stadt Winterthur



Erschliessung des Areals durch öffentlichen Verkehr

« DAS NEUE QUARTIER WIRD DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR OPTIMAL ERSCHLOSSEN. »

VERKEHR

Oberwinterthur ist als Agglomeration der nahen City an das Ostschweizer Verkehrsnetz angebunden. Dieses umschreibt kreisförmig das Bodenseegebiet, die Glarner Alpen und Zürich mit dem Flughafen Kloten. Das Sulzer Areal wird durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Das Gebiet liegt zwischen den beiden bestehenden S-Bahnhöfen Oberwinterthur und Grüze. Eine weitere S-Bahnstation ist im Bereich Hegi geplant. Auch der Hauptbahnhof Winterthur, als wichtiger Knotenbahnhof im nationalen und internationalen Fernverkehr, liegt in der Nähe.

Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Seenerstrasse und über die Auffahrampen zur Sulzerallee. Für die Wohnnutzungen im östlichen Teil dient auch die Zufahrt via Hegifeld-, Rümiker- und Ohrbühlstrasse. Innerhalb des Areals erfolgt sie über ein Ringstrassennetz, das die Zufahrten zu den einzelnen Parzellen von aussen her sichert. Die Hauptachsen sollen durch ein Fussgänger- und Fahrradnetz ergänzt werden. Parkierungsanlagen sind mehrheitlich unterirdisch geplant.

DER ORT

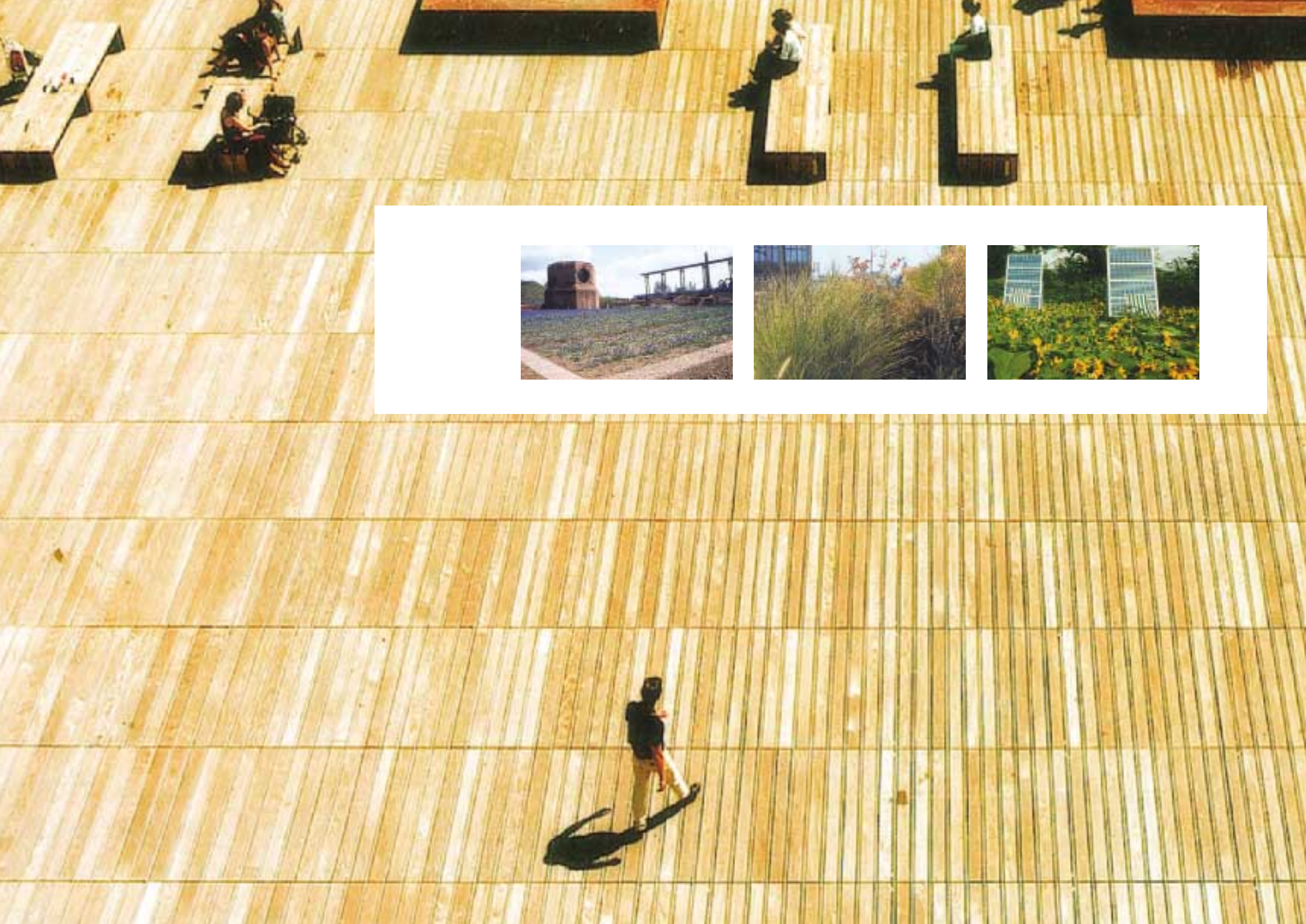
IDENTITÄT UND HEIMAT

WIE EINE INDUSTRIEBRACHE INMITTEN VON WIESEN UND WEIDEN BELEBT UND DURCH ZWISCHENNUTZUNGEN ZU EINEM WERTVOLLEN ORT DER BEGEGNUNG WIRD.

ZWISCHENNUTZUNGEN

Das Sulzer Areal soll ein beliebter und viel besuchter Ort werden. Der Prozess beginnt mit dem Sichtbarmachen des Areals mittels kultureller Attraktionen und öffentlicher Infrastrukturen. Es sind Nutzungen, die an anderen Standorten aufgrund von baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten so nicht realisiert werden können. Diese Andersartigkeit wird unterstrichen durch Jugendkultur-Veranstaltungen, mobile Architekturen, Erholungsräume, Strandlandschaften oder Trendsportanlagen. Unkonventionelle Parkgestaltung oder landwirtschaftliche Vegetationsräume machen das Areal zusätzlich attraktiv.

Sämtliche Zwischennutzungs-Konzepte müssen sich an Winterthurer Verhältnissen orientieren. Die Nutzungs-Angebote richten sich vor allem an lokale und regionale Interessenten und stehen in einem direkten Bezug zur späteren Nutzung des Areals. Ziel ist die Durchmischung kommerzieller, kultureller und sozialer Formen.





« DIE KULTIVIERUNG DES ORTES ERZEUGT UND ETABLIERT BEDÜRFNISSE UND MÄRKTE. »

STANDORTMARKETING

Eine PR Agentur ist für die kulturelle Initialzündung des Areals verantwortlich. Die Agentur verwaltet, initiiert und moderiert die Zwischennutzungen vor Ort. Raum dafür bieten die Gebäude 741 und 742. Der ehemalige Bürokomplex bietet genügend Raum, um ein vielfältiges Zwischennutzungs-Paket zu lancieren und den kultivierenden Prozess in Gang zu bringen. Das vielfältige Programm schafft für die umliegende Region Möglichkeiten, die entstehende urbane Quartier- und Gebrauchsqualität kennen und schätzen zu lernen.

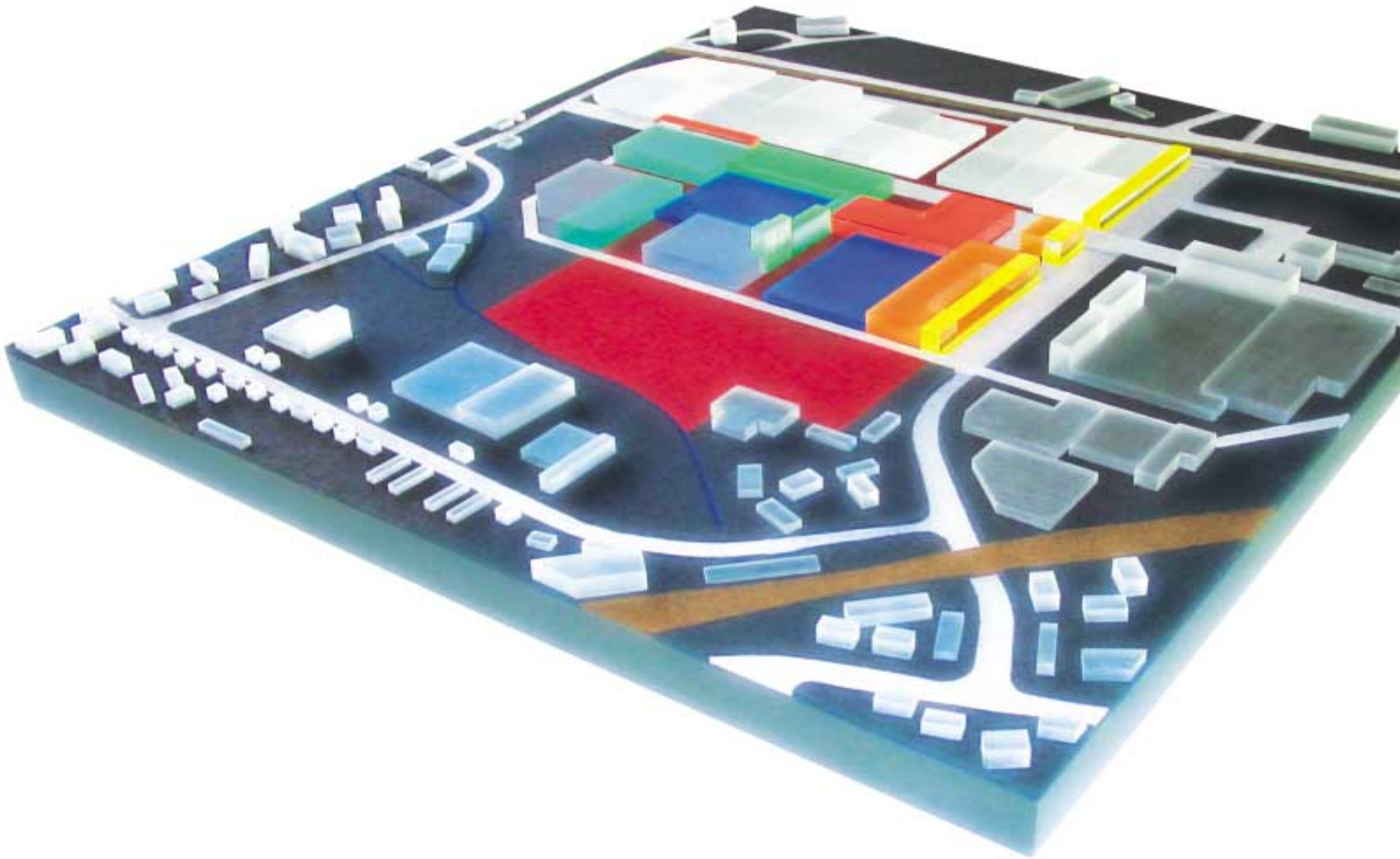
Ziel ist es, binnen einem Jahr das Haus mit Leben zu füllen und eine Identität nicht nur in Bezug auf sich selbst, sondern für das ganze Areal zu schaffen. Der moderierte Start-up ermöglicht einem zeitgenössischen Publikum, seine eigenen Bedürfnisse gezielt zu kultivieren und weiterzuentwickeln. Dies eröffnet Perspektiven für die weitere Nutzung und Entwicklung des Areals.

WERTSTEIGERUNG

Zwischennutzung wird bereits während des ersten Planungsjahres als Marketinginstrument eingesetzt. Ziel dabei ist es, die Interessen und damit Publikum an den Ort zu binden und gleichzeitig die Gebrauchsqualität des Areals zu steigern.

Die Kultivierung des Ortes erzeugt und etabliert Bedürfnisse und Märkte. Kleinst- und Kleinfirmen werden angezogen. Durch verdichtetes Bauen schafft das Hybrid Cluster Modell Entwicklungspotential für Gewerbe und Wohnen. Aus dieser nachhaltigen Entwicklung resultiert eine kontinuierliche Wertsteigerung des Areals.





FLEXIBILITÄT UND WACHSTUM

DAS HYBRID CLUSTER MODELL

DAS HYBRID CLUSTER MODELL GARANTIERT FLEXIBLES WACHSTUM
UND DAMIT KONTINUIERLICHE WERTSTEIGERUNG.

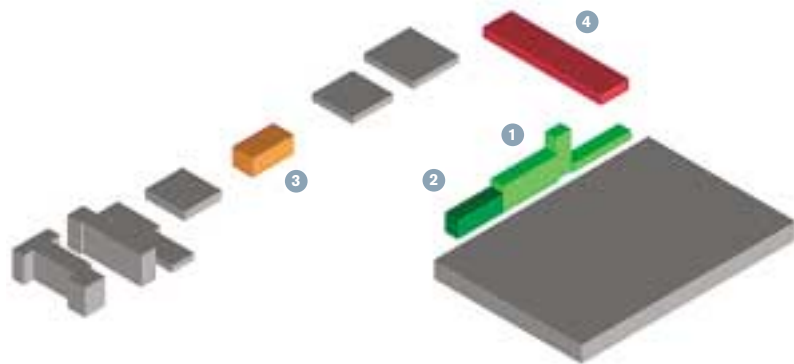


HYBRID CLUSTER

Das städtebauliche Modell Hybrid Cluster ist eine Alternative auf dem Immobilienmarkt: es verfolgt eine langfristige Strategie der Wertsteigerung, die jeweils von aktuellen Impulsen belebt und verändert wird. Es beschreibt einen Prozessentwurf, eine Entwicklung vor Ort, die verschiedene Nutzungen der Gebäude vorsieht. So können die angebotenen Flächen dank flexibler Infrastruktur sowohl für Büro und Gewerbe als auch für Wohneinheiten genutzt werden. Das Modell beinhaltet also gleichzeitig ein Schaffen und Decken von Bedürfnissen. Interessante Zwischennutzungen können sich zu langfristigen und nachhaltigen Projekten entwickeln. Der gesamte Prozess wird von einem Team getragen und über das frühzeitige Einbinden von Partnern gesteuert. Die Verantwortung für den Prozess bis zum Landverkauf bleibt bei Sulzer Immobilien AG. Begleitet und unterstützt wird der Prozess durch das Architektenteam, unter Einbindung der Investoren.

PARZELLIERUNG

Der Hybrid Cluster wird gebildet durch die Strukturierung des Areals in Baufelder, die mit einem präzise zugeschnittenen Planungspaket belegt und verkauft werden. Es entsteht eine räumlich und strukturell zusammenhängende Überbauung, die sich über das ganze Areal erstreckt. Vorgesehen sind übersichtliche Investitionseinheiten von 6000m². Die Investitionssumme pro Einheit beträgt ungefähr 20 Millionen Franken. Die unterschiedliche Kombination von Lage und Programm sichert jedem Baufeld einen individuellen baulichen Ausdruck zu. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist es möglich, zwei Parzellen an der Einfahrt zur Seenerstrasse oder zwei am Parkrand für den Verkauf auszuscheiden.

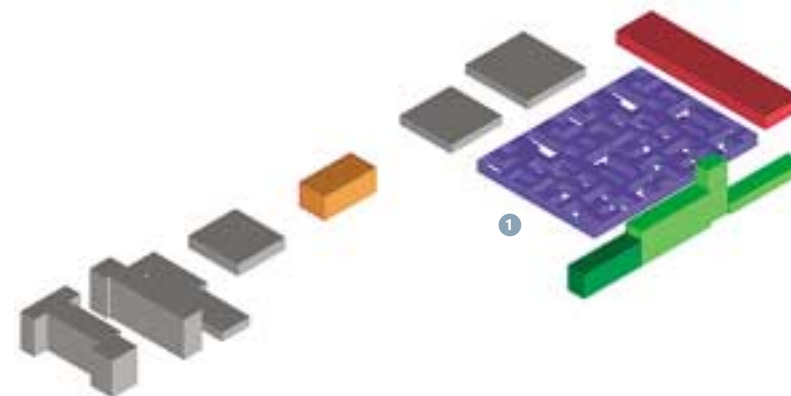


2004 Startpaket

Ab Frühjahr 2003: Eine PR-Agentur initiiert und moderiert Zwischennutzungen vor Ort; Ziel der Aktivitäten ist, auf experimentelle Weise Programm zu lancieren und damit die Identität des Ortes zu entwickeln und sichtbar zu machen.

Logo und Name des Areals, die für die Vermarktung eine tragende Rolle spielen werden, entstehen.

- ① Umnutzung des bestehenden Bürohauses für experimentelles Programm
- ② Anbau für Wohnen und Gewerbe
3'000m²; 30 hybride Einheiten
- ③ Gewerbefläche
2'800m²; Tankstelle, Geschäfte
- ④ Zwischennutzung des bestehenden Modellschuppens für öffentliches Programm

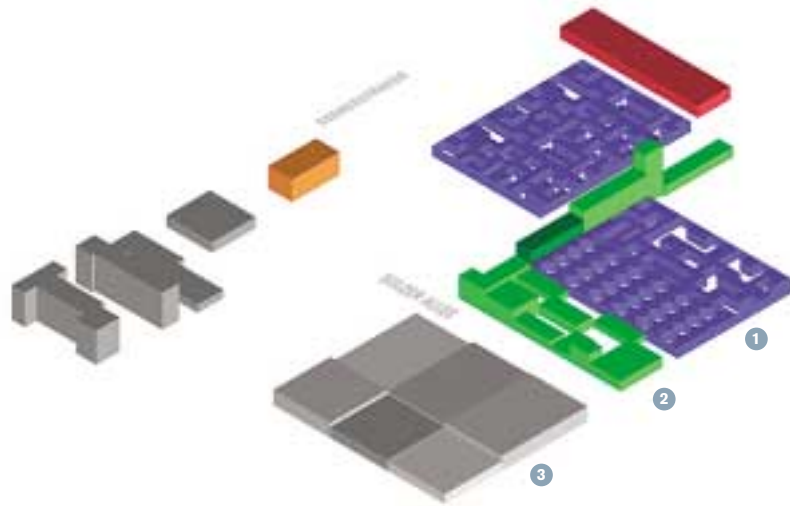


2006 Entwicklungsbeispiel

Auf der von Altlasten sanierten Parzelle entstehen Eigentumswohnungen. Die Siedlung liegt nahe am zukünftigen Eulachpark und bietet daher die Qualität und den Raum für grosszügige, zweigeschossige Wohnungen mit dazugehörigem Garten oder Hof. Die Wohnsiedlung wird in dieser Zeit durch die Zwischennutzungen im anliegenden Gebäude optimal mit öffentlicher Infrastruktur ergänzt.

Die Giessereihalle wird abgebrochen.

- ① Individuelles Wohnen
11'400m² in 2 Parzellen, Ausnutzungsziffer 1.0
70 Wohneinheiten



2008 Entwicklungsbeispiel

Mit weiteren 75 zweigeschossigen Patiwohnungen wird der Bedarf an individuellem Wohnen für das Areal gedeckt.

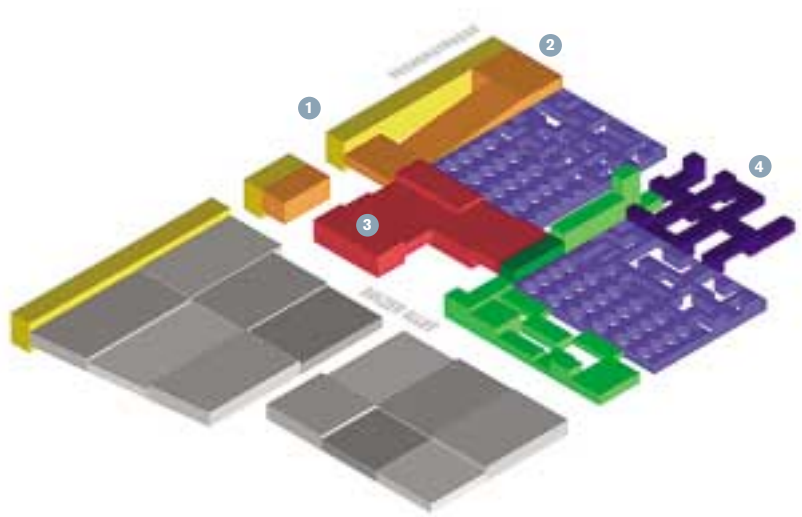
An der Sulzer-Allee werden weitere 100 Wohn- und Gewerbeeinheiten erstellt. Das Raumkonzept bietet Potential für Menschen, die hier sowohl Wohnen, als auch arbeiten wollen. Ihnen wird eine möglichst flexible Infrastruktur angeboten.

Rückbau bestehender Lagerhallen.

- ① Individuelles Wohnen
12'000m² auf 2 Parzellen, Ausnutzungsziffer 1.0
75 Wohneinheiten
- ② Wohnen und Gewerbe
3'000m², Ausnutzungsziffer 2.0
30 hybride Einheiten
- ③ Industrie- und Gewerbeeinheiten
27'000m², max. Bebauungshöhe 25m

Nutzungen

- Öffentlich
- Wohnen & Gewerbe
- Individuelles Wohnen
- Gemischt
- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Verdichtetes Wohnen



- Öffentlich
- Wohnen & Gewerbe
- Individuelles Wohnen
- Gemischt
- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Verdichtetes Wohnen

2010 Entwicklungsbeispiel

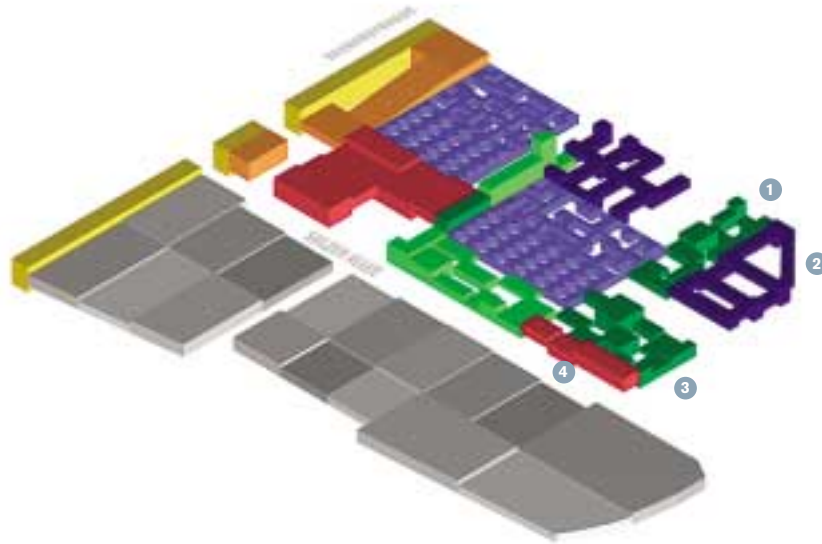
Nutzungen

Die Zwischennutzungsphase ist beendet; das entstandene öffentliche Programm wird als Hybrid Cluster neu gebaut. Am Park können nun Wohnungen mit Aussicht und gemeinschaftlichen Einrichtungen erstellt werden. Die Siedlung erhält an der Seenerstrasse eine charakteristische Fassade (1).

Das Gebäude (2) kann gleichzeitig auf der Höhe der Seenerstrasse und der Sulzer Allee als Geschäftshaus genutzt werden. Das Gebäude ist optimal für Fussgänger und Autoverkehr erschlossen.

- ① Dienstleistung und Gewerbe
40'000 m², Ausnutzungsziffer 7.0
- ② Gewerbe und Wohnen
12'000 m², Ausnutzungsziffer 3.5
Gewerbefläche zB. für Freizeit und Versorgung sowie 70 kleinere Wohneinheiten
- ③ Öffentliche Nutzungen und Wohnen
20'000 m², Ausnutzungsziffer 7.0
Öffentliche Nutzungen und 70 Wohneinheiten
- ④ Etagenwohnungen am Park
6'000 m², Ausnutzungsziffer 1.5
90 Wohnungen (bebaute Fläche 9000m²)

« SYNERGIEN ZWISCHEN GEWERBE UND WOHNEN BEDEUTET LANGFRISTIGES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL »



- Öffentlich
- Wohnen & Gewerbe
- Individuelles Wohnen
- Gemischt
- Gewerbe
- Dienstleistungen
- Verdichtetes Wohnen

2012 Entwicklungsbeispiel

Nutzungen

Der Hybrid Cluster wird mit weiteren Wohnungen vervollständigt und ist zum gemischten und belebten Quartier gewachsen.
Das Industrieareal wird vollständig bebaut.

- 1 Experimentelles Wohnen
4'500m², Ausnutzungsziffer 2.0
90 hybride Einheiten geeignet für Wohnen und Arbeiten am Park
- 2 Etagenwohnungen am Park
6'000m², Ausnutzungsziffer 1.5
90 Wohnungen (bebaute Fläche 9000m²)
- 3 Experimentelles Wohnen
6'000m², Ausnutzungsziffer 2.0
120 hybride Einheiten geeignet für Wohnen und Arbeiten im Industrieareal
- 4 Öffentliche Nutzungen
1'700m², Ausnutzungsziffer 3.5
Schulen, Spitäler, etc.

NEUE RÄUME

WOHNEN UND LEBEN

NICHT DAS ZUR SCHAU STELLEN VON ÄSTHETIK IST GEFRAGT, SONDERN EINE FÜR DIE NUTZER UND BEWOHNER INTERESSANTE, LEBENSWERTE ARCHITEKTUR.

WOHNFORMEN

Die Zielgruppen definieren sich über Wertvorstellungen, Lifestyles und ästhetische Vorlieben. Singles, Paare mit und ohne Kinder, ältere Leute, WGs – all diese Lebens- und Wohnformen sollen möglich sein.

Über einen öffentlich wirksamen Mix von innovativen Akteuren kann der erforderliche Impuls für die Entwicklung des gesamten Areals ausgehen. Maximale Freiheit und Individualität von traditioneller bis experimenteller Ausrichtung sind erwünscht.

Für diese Leute braucht es attraktive Wohnungen und Aussenräume: von der Geschoss- zur Maisonnettewohnung bis zu hausähnlichen Appartements, Ateliers und Lofts. Eigentum, Miete und Genossenschaftsangebote führen zu differenzierten Preisen, die für verschiedene Einkommensschichten zahlbar sind.

LEBENSQUALITÄT

Gebäude und Umgebung zielen nicht in erster Linie auf Repräsentation ab. Vielmehr geht die Architektur auf die Alltagsbedürfnisse der Bewohner ein. Sie schafft Raum und bietet Platz für eine lebendige Nutzungsmischung. So spielt für die Entwicklung des neuen Stadtkörpers auch die Aktivierung öffentlicher Einrichtungen eine wichtige Rolle. Diese Angebote steigern die Objekt- und damit auch die Lebensqualität.





SKIZZE PARKRAND

Im Hybrid Cluster kann parkseitig gewohnt werden. Die zusammenhängenden Wohnhäuser erzeugen spannende Innen- und Aussenräume, die ein Gefühl von Wohnen in der Natur vermitteln.



SKIZZE DACHGARTEN

Der Hybrid Cluster bietet sich als komfortable und naturnahe Lebensform an. Intime Patios, Höfe und Dachgärten schaffen einen grosszügigen und abwechslungsreichen Lebensraum.



SKIZZE PARK

Die Offenheit des Parks steht im Kontrast zur Dichte und zur Geschlossenheit des Hybrid Clusters. Der Park ist in den Höfen und auf den Dächern fortgeführt und wird zum bewohnbaren Aussenraum.



SKIZZE SULZERALLEE

Der Verkehr auf der Sulzer Allee wird vor allem von Fussgängern und dem öffentlichen Verkehr bestimmt. Der Grossteil des Privatverkehrs wird über die Seenerstrasse geführt. Von dort aus bieten anliegende Tiefgaragen genügend Parkmöglichkeiten. Für den minimalen Bedarf an Privatverkehr auf der Sulzer Allee sind Besucherparkplätze vorhanden.



SKIZZE GÄRTEN

Wohnungen haben privaten Gartenanteil. Diese können grosszügig mit dem Aussenraum verbunden sein, zum Beispiel mit grossen Loggien, Treppen und Terrassen.



SKIZZE PLATZ

Der Cluster ist von landschaftlichen Ereignissen geprägt. Der Durchgang vom Park zum S-Bahnhof ist an der Sulzer Allee als Platz ausgebildet. Dies ist vorzugsweise der Ort, wo öffentliches Programm angelegt wird.

ENTWICKLUNGSPLANUNG SULZER AREAL OBERWINTERTHUR

Auftraggeber

Walter Muhmenthaler, Sulzer Immobilien AG

Planerteam:

Architekten

Jean-Pierre Dürig und Isabella Pasqualini, Dürig & Rämi AG

Landschaftsarchitekten

Martin Rein-Cano, Topotek1

Marketing

Peter Zeugin, Zeugin-Gölker

Projektentwicklung

Alain Paratte, Allreal AG

Zwischennutzung

Philippe Cabane

Verkehrsplanung

Matthias Lebküchner, Infrac

Dürig & Rämi AG

Megumi Komura, Simon Kempf, Jonas Staehelin

Topotek1

Thilo Volkert

Modell

Urs Wagner

Kommunikation

André Schneider, Popeye

Leitung

Jean-Pierre Dürig und Isabella Pasqualini, Dürig & Rämi AG

Zürich, 11.4.2003